

Strøget G ApS

c/o Capital Investment A/S
Sankt Annæ Plads 13, 2. th., 1250 København K
CVR-nr./CVR no. 39 12 46 88

Årsrapport 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026
Approved at the Company's annual general meeting on 23 February 2026

Dirigent:
Chair of the meeting:

.....
Henrik Tilsted Knudsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om virksomheden	7
Company details	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Strøget G ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2026

Copenhagen, 23 February 2026

Direktion/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Strøget G ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Christian Ulrich Brandt
Birk Christensen

Peter James Todd
direktør

Rodrigo Vazquez Muñoz
direktør

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Strøget G ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strøget G ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of Strøget G ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Strøget G ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammenlægninger, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- u Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige. u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften. u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf. | <ul style="list-style-type: none"> u Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management. u Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern. u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view. |
|--|---|

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. februar 2026
Copenhagen, 23 February 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om virksomheden

Company details

Navn/Name

Strøget G ApS

Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City

c/o Capital Investment A/S
Sankt Annæ Plads 13, 2. th., 1250 København K

CVR-nr./CVR no.

39 12 46 88

Stiftet/Established

29. november 2017/29 November 2017

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board

Christian Ulrich Brandt Birger-Christensen, Direktør
Peter James Todd, Direktør
Rodrigo Vazquez Muñoz, Direktør

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning
Management's review

Beretning
Operating review

Principal activities

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje, renovere og lede fast ejendom.

The Company's principal activities are to acquire, hold, develop and manage its participations in real estate.

Development in activities and financial matters

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 18.977.433 kr. mod et underskud på 35.966.100 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 128.122.241 kr.

The income statement for 2025 shows a profit of DKK 18,977,433 against a loss of DKK 35,966,100 last year, and the balance sheet at 31 December 2025 shows equity of DKK 128,122,241.

Events after the balance sheet date

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2025	2024
	Bruttofortjeneste	3.698.955	7.647.297
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.662.266	-33.858.634
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	26.361.221	-26.211.337
	Profit/loss before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-7.383.788	-9.754.763
	Financial expenses		
	Årets resultat	18.977.433	-35.966.100
	Profit/loss for the year		

Forslag til resultatdisponering
Recommended appropriation of profit/loss

Overført resultat
Retained earnings/accumulated loss

<u>18.977.433</u>	<u>-35.966.100</u>
<u>18.977.433</u>	<u>-35.966.100</u>

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	242.998.663	220.161.397
	Land and buildings		
	Lejeincitamerter	7.601.337	1.938.603
	Lease incentives		
		<u>250.600.000</u>	<u>222.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>250.600.000</u>	<u>222.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Andre tilgodehavender	120.364	107.805
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	45.831	87.024
	Prepayments		
		<u>166.195</u>	<u>194.829</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>13.286.158</u>	<u>3.484.169</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>13.452.353</u>	<u>3.678.998</u>
	AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u>264.052.353</u>	<u>225.778.998</u>

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Anparts kapital	50.006	50.004
	Share capital		
	Overkurs ved emission	179.902.963	72.371.199
	Share premium account		
	Overført resultat	-51.830.728	-70.808.161
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	128.122.241	1.613.042
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	123.004.758	127.679.623
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	89.687.222
	Payables to group entities		
	Deposita	0	2.031.693
	Deposits		
		123.004.758	219.398.538
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.383.708	3.928.648
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Anden gæld	8.541.646	838.770
	Other payables		
		12.925.354	4.767.418
	Gældsforpligtelser i alt	135.930.112	224.165.956
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	264.052.353	225.778.998
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Antal ansatte
Number of employees
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 7 Nærtstående parter
Related parties

Strøget G ApS
Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2024 Equity at 1 January 2024	50.004	72.371.199	-34.842.061	37.579.142
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-35.966.100	-35.966.100
Egenkapital 1. januar 2025 Equity at 1 January 2025	50.004	72.371.199	-70.808.161	1.613.042
Kapitalforhøjelse Capital increase	2	107.531.764	0	107.531.766
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	18.977.433	18.977.433
Egenkapital 31. december 2025 Equity at 31 December 2025	<u>50.006</u>	<u>179.902.963</u>	<u>-51.830.728</u>	<u>128.122.241</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December
Noter
Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Strøget G ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

The annual report of Strøget G ApS for 2025 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Income statement

Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Rental income includes rent collected from the leasing of properties. Collected contributions to cover common costs, etc., are recognized in the balance sheet.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross profit

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Balance sheet

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskontingsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kort fristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomheds- overtagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

Antal ansatte

Number of employees

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede
Average number of full-time employees

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.844.545	3.994.694
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>5.539.243</u>	<u>5.760.069</u>
Other interest expenses		
	<u>7.383.788</u>	<u>9.754.763</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December
Noter
Notes to the financial statements

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Grunde og bygninger	Lejeincitamerter	I alt
<u>Land and buildings</u>	<u>Lease incentives</u>	<u>Total</u>

DKK

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	290.883.507	11.743.333	302.626.840
Tilgange Additions	175.000	7.460.000	7.635.000
Afgange Disposals	0	-7.988.333	-7.988.333
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>291.058.507</u>	<u>11.215.000</u>	<u>302.273.507</u>
Opskrivninger 1. januar 2025 Revaluations at 1 January 2025	-70.722.110	0	-70.722.110
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	<u>22.662.266</u>	<u>0</u>	<u>22.662.266</u>
Opskrivninger 31. december 2025 Revaluations at 31 December 2025	<u>-48.059.844</u>	<u>0</u>	<u>-48.059.844</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 Impairment losses and depreciation at 1 January 2025	0	9.804.730	9.804.730
Afskrivninger Depreciation	0	821.484	821.484
Afgang Disposal	0	-7.012.551	-7.012.551
Af- og nedskrivninger 31. december 2025 Impairment losses and depreciation at 31 December 2025	<u>0</u>	<u>3.613.663</u>	<u>3.613.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u>242.998.663</u>	<u>7.601.337</u>	<u>250.600.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

Note 6 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Investerings ejendomme
Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejnings-ejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company invests in rental property. Investment properties are recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investerings ejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

- u Dagsværdien af investeringsejendomme udgør DKK 250.600.000.
- u Budget periode: 10 år
- u Anvendt exit yield: 4,95%

Significant fair value assumptions

- u The fair value of investment properties amounts to DKK 250.600.000
- u Budget period: 10 years
- u Applied exit yield: 4,95%

Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder
DKK 104 mio. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 104 million falls
due for payment after more than 5 years after the
balance sheet date.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af DKK 157.112.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør DKK 250.600.000.

As security for the Company's debt to credit institutions, the Company has provided security or other collateral in its investment properties for at total amount of DKK 157.112.000. The total carrying amount of these investment properties is DKK 250.600.000.

Nærtstående parter
Related parties

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
CBRE Europe Value Partners 2 SCSp SICAV-RAIF	Luxembourg	4 Rue du Fort Wallis L-2714 Luxembourg